

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bremerhaven

### Helle 3-Zimmer-Wohnung mit guter Verkehrsanbindung – im Herzen von Bremerhaven



Objekt-Nr. OM-476308

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **870 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marvin Schwiers-Boddien

27568 Bremerhaven  
Bremen  
Deutschland

|                   |          |                |                |
|-------------------|----------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1959     | Mietsicherheit | 1.750 €        |
| Etagen            | 3        | Übernahme      | sofort         |
| Zimmer            | 3,00     | Zustand        | renoviert      |
| Wohnfläche        | 67,00 m² | Schlafzimmer   | 1              |
| Nutzfläche        | 21,00 m² | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger     | Gas      | Etage          | Erdgeschoss    |
| Summe Nebenkosten | 160 €    | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in zentraler Citylage von Bremerhaven bietet ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Drei helle Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder auch für das Arbeiten im Homeoffice.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen und zum Entspannen im Freien einladen.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und sorgt durch das Fenster für eine angenehme, natürliche Belichtung und Belüftung.

Zusätzlich steht ein ausgebauter Mansardenzimmer im Dachgeschoss zur Verfügung. Dieses eignet sich hervorragend als Homeoffice, Hobbyraum oder praktische Abstellfläche und bietet Ihnen zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Bremerhavener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen sowie der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Eine attraktive Wohnung für alle, die zentrales Wohnen mit einem durchdachten Grundriss und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

## Ausstattung

ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 helle Zimmer

zusätzliches Mansardenzimmer

2 Balkone

Tageslichtbad mit Dusche

zentrale Citylage

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung wird ohne Einrichtungsgegenstände und Küche angeboten.

Bitte keine Makleranfragen!

## Lage

Die Wohnung befindet sich im zentralen Stadtteil Bremerhaven-Mitte genau gegenüber von der großen Kirche, dem urbanen Herz der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem fußläufig erreichbar und unterstreichen die Attraktivität der Lage.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Buslinien verbinden die Innenstadt schnell und unkompliziert mit dem Hauptbahnhof und weiteren Stadtteilen.

Mit dem Auto profitierst du von einer zügigen Erreichbarkeit der A27 (Richtung Bremen & Cuxhaven) sowie wichtiger Verkehrsachsen – ideal für Pendler.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 139,86 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Eingang/Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon/Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon/Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



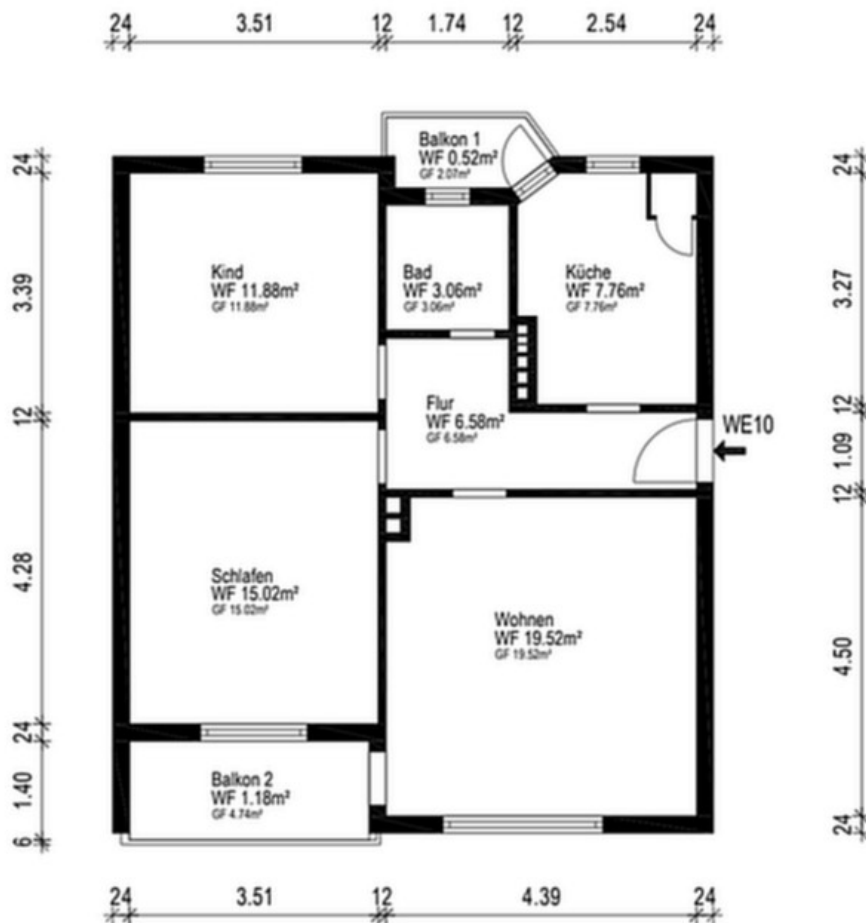
Duschbad

# Exposé - Galerie



Mansardenzimmer

# Exposé - Grundrisse



Gebäude ETW



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

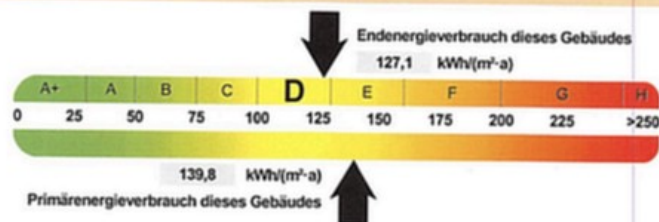
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

HB-2018-001790316

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

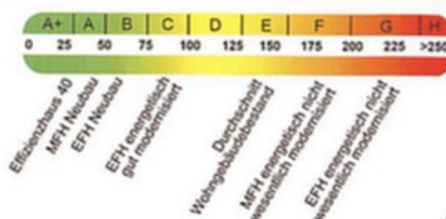
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

127,1 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor- | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
| 01.01.2014 | 31.12.2016 | Erdgas LL                  | 1,10                           | 161011                    | —                             | 161011                  | 1,11             |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{\text{N}}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus